

Projet de révision du PLU

Révision du PLU : Où en sommes nous ?

Par délibération n°D242901-3 en date du 29 janvier 2024, le Conseil Municipal a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme. Pour en savoir plus voir étape 7 ci-dessous.

Révision du PLU : les objectifs et le calendrier

La révision du PLU a été officiellement lancée le 18 juin 2020 par le Conseil municipal.

L'un des principaux objectifs de la démarche est de modérer les importants projets de construction de logements tels qu'ils avaient été fixés pour les prochaines années par le PLU actuellement en vigueur qui avait été voté en 2019.

Il s'agit aussi de tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires (Loi Climat et Résilience, Programme local de l'habitat intercommunal, etc.) ainsi que de répondre aux grands enjeux d'aujourd'hui et à venir pour la commune.

Pour mener à bien le projet de révision du PLU, la Ville a mandaté un cabinet d'études pour l'accompagner.

Les objectifs de la révision : pour une urbanisation maîtrisée

- **Réduire les objectifs quantitatifs du précédent PLU voté en 2019 qui étaient excessifs** : + 2680 logements en 11 ans (2016-2027) contre seulement 2 200 fixés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France dont un projet démesuré au cœur du site Decouflé (664 logements sans prise en compte des problèmes de déplacement, environnementaux et de santé publique)
- **Protéger les zones pavillonnaires, les espaces verts et**

agricoles de la commune

- **Rester une ville à taille humaine** : le PLU de 2019 prévoit en effet des objectifs démographiques inadaptés aux équipements et infrastructures de la ville, avec un passage de 19500 habitants en 2016 à 25600 habitants en 2027. La révision du PLU vise à contenir la progression démographique sur le territoire de la commune.
- **Privilégier la vocation économique du site Découflé** pour créer des emplois et richesses économiques pour notre territoire
- **Préserver la zone agricole** (convention SAFER)
- **Intégrer les évolutions législatives et réglementaires** (Loi Climat et Résilience,...)
- **Apporter une offre d'équipements adaptée aux moyens de la collectivité**
- **Valoriser le commerce de proximité et promouvoir le développement économique innovant du territoire**
- **Réduire les nuisances et pollutions** subies par les Chiroquois (air, bruit, inondations,...)
- **Améliorer la qualité des déplacements** (décongestion automobile et circulations douces amplifiées)
- **Impliquer et concerter de façon approfondie les habitants** dans l'élaboration de ce PLU.

La concertation au cœur de la démarche

Pour réviser son Plan local d'urbanisme, la Ville compte sur l'avis et la mobilisation des habitants, invités depuis le début du processus à la concertation pour imaginer le Chilly-Mazarin de demain.

Ainsi les Chiroquois sont informés et surtout associés à chaque étape du projet sous plusieurs formes : réunions publiques, questionnaire diffusé à l'ensemble de la population, réunions ou discussions de quartier, informations régulières via le magazine municipal et le site de la ville, exposition accompagnée d'un dossier de consultation, et enfin,

dans la dernière étape, l'enquête publique officielle,...

Contact

Service de l'Urbanisme

Cité administrative

31, avenue Pierre Brossolette

Tél : [01 69 10 37 00](tel:0169103700)

urbanisme@ville-chilly-mazarin.fr

Le calendrier : un projet en plusieurs étapes

- **18 juin 2020 : Lancement de la procédure de révision par le Conseil municipal**
- **2020 à fin 2021 : Elaboration du diagnostic territorial et définition des enjeux**
- **Janvier à mars 2022 : Elaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**
- **Février 2022 : Grande enquête auprès des habitants sous forme de questionnaire**
- **11 mars 2022 : 1^{ère} réunion publique (présentation du diagnostic, restitution du questionnaire et échange sur le projet de PADD)**
- **4 avril 2022 : Débat sur les orientations du PADD en Conseil municipal**
- **Avril à novembre 2022 : Elaboration des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)**
- **24 novembre 2022 : 2^{nde} réunion publique (présentation et échange sur les projets d'OAP)**
- **Décembre à avril 2023 : Elaboration du règlement et du zonage**
- **À partir du 9 mars : [Exposition](#) disponible au public au 2^{ème} étage de la Cité Administrative**
- **9 mars 2023 : 3^{ème} réunion publique**
- **9 juin 2023 : Conseil municipal consacré à la présentation du nouveau Plan local d'Urbanisme**

- **Juin à septembre 2023 : Phase de consultations institutionnelles (personnes publiques associées,...)**
- **3 octobre 2023 : 4^{ème} réunion publique**
- **Du 4 octobre au 4 novembre 2023 : Enquête publique d'une durée d'un mois avec une 5^{ème} et dernière réunion publique de concertation**
- **Décembre 2023 : Rapport de conclusions du commissaire enquêteur**
- **29 janvier 2024 : Vote par le Conseil municipal du projet définitif du PLU**

Étape 1 : Diagnostic territorial et enjeux

Le diagnostic territorial, présenté en réunion publique le 11 mars 2022, a permis de dresser un état des lieux exhaustif du territoire communal, d'identifier ses atouts et ses contraintes dans tous les domaines (environnement ; économie, logement, mobilités, équipements, etc..) et de dégager les principaux enjeux d'urbanisme.

Plusieurs axes majeurs sont ainsi ressortis de ce diagnostic :

Pour une ville durable

Dans la lutte contre le réchauffement climatique, notre ville dispose de quelques atouts : ses parcs, ses espaces agricoles et les abords de l'Yvette globalement préservés, tout comme son tissu pavillonnaire avec de nombreux espaces verts privés. Mais il est nécessaire d'aller plus loin face à l'urgence écologique et climatique.

Pour une ville équilibrée

Chilly-Mazarin est souvent décrite comme une « ville mosaïque » en raison de la forte diversité de ses paysages urbains mais aussi comme une ville « fragmentée » notamment en raison des coupures dues aux grandes infrastructures routières, en particulier l'autoroute A6.

Ces dernières années, notre ville a été bousculée par la pression urbaine et résidentielle qui s'est considérablement accrue en même temps que les besoins en logements ou en équipements ont évolué la préservation de l'habitat pavillonnaire et de la plaine agricole, la densification des secteurs déjà urbanisés, tels que le centre-ville, le développement de l'activité économique, richesse autant sur le plan fiscal que sur celui de l'emploi...

Pour une ville en mouvement

Avec des axes de circulation routière aujourd'hui saturées et un maillage en transport en commun diversifié mais peu attractif, notre ville a besoin d'une véritable offre alternative à la voiture individuelle avec l'élaboration d'un plan de mobilité concernant la circulation douce, les piétons et les accès pour les personnes à mobilité réduite.

Pour une ville active et innovante

Chilly-Mazarin reste une ville dynamique sur le plan économique avec des parcs d'activités rayonnants, la présence de très grandes entreprises (Sanofi, Chronopost) et un bassin d'emplois très important aux portes de l'Essonne et du pôle d'Orly. Imaginer la ville de demain c'est aussi préserver cet atout. C'est aussi renforcer la diversité et la présence de nos commerces.

Pour une ville solidaire, équipée et connectée

Nos équipements et services publics sont aussi une des forces de notre commune, de la culture au sport, en passant par l'éducation. Néanmoins l'offre en services sociaux, santé, loisirs, culture et sport s'est affaiblie ces dernières années avec une inégale répartition entre les quartiers.

Consulter et télécharger :

- [Le diagnostic territorial détaillé](#)
- [L'état initial de l'environnement](#)
- [Le document de présentation du diagnostic en réunion publique le 11 mars 2022](#)

Étape 1 : Diagnostic territorial et enjeux

Le diagnostic territorial, présenté en réunion publique le 11 mars 2022, a permis de dresser un état des lieux exhaustif du territoire communal, d'identifier ses atouts et ses contraintes dans tous les domaines (environnement ; économie, logement, mobilités, équipements, etc..) et de dégager les principaux enjeux d'urbanisme.

Plusieurs axes majeurs sont ainsi ressortis de ce diagnostic :

Pour une ville durable

Dans la lutte contre le réchauffement climatique, notre ville dispose de quelques atouts : ses parcs, ses espaces agricoles et les abords de l'Yvette globalement préservés, tout comme son tissu pavillonnaire avec de nombreux espaces verts privés. Mais il est nécessaire d'aller plus loin face à l'urgence écologique et climatique.

Pour une ville équilibrée

Chilly-Mazarin est souvent décrite comme une « ville mosaïque » en raison de la forte diversité de ses paysages urbains mais aussi comme une ville « fragmentée » notamment en raison des coupures dues aux grandes infrastructures routières, en particulier l'autoroute A6.

Ces dernières années, notre ville a été bousculée par la pression urbaine et résidentielle qui s'est considérablement accrue en même temps que les besoins en logements ou en équipements ont évolué la préservation de l'habitat pavillonnaire et de la plaine agricole, la densification des

secteurs déjà urbanisés, tels que le centre-ville, le développement de l'activité économique, richesse autant sur le plan fiscal que sur celui de l'emploi...

Pour une ville en mouvement

Avec des axes de circulation routière aujourd'hui saturées et un maillage en transport en commun diversifié mais peu attractif, notre ville a besoin d'une véritable offre alternative à la voiture individuelle avec l'élaboration d'un plan de mobilité concernant la circulation douce, les piétons et les accès pour les personnes à mobilité réduite.

Pour une ville active et innovante

Chilly-Mazarin reste une ville dynamique sur le plan économique avec des parcs d'activités rayonnants, la présence de très grandes entreprises (Sanofi, Chronopost) et un bassin d'emplois très important aux portes de l'Essonne et du pôle d'Orly. Imaginer la ville de demain c'est aussi préserver cet atout. C'est aussi renforcer la diversité et la présence de nos commerces.

Pour une ville solidaire, équipée et connectée

Nos équipements et services publics sont aussi une des forces de notre commune, de la culture au sport, en passant par l'éducation. Néanmoins l'offre en services sociaux, santé, loisirs, culture et sport s'est affaiblie ces dernières années avec une inégale répartition entre les quartiers.

Consulter et télécharger :

- [Le diagnostic territorial détaillé](#)
- [L'état initial de l'environnement](#)

- [Le document de présentation du diagnostic en réunion publique le 11 mars 2022](#)

Étape 1 : Diagnostic territorial et enjeux

Le diagnostic territorial, présenté en réunion publique le 11 mars 2022, a permis de dresser un état des lieux exhaustif du territoire communal, d'identifier ses atouts et ses contraintes dans tous les domaines (environnement ; économie, logement, mobilités, équipements, etc..) et de dégager les principaux enjeux d'urbanisme.

Plusieurs axes majeurs sont ainsi ressortis de ce diagnostic :

Pour une ville durable

Dans la lutte contre le réchauffement climatique, notre ville dispose de quelques atouts : ses parcs, ses espaces agricoles et les abords de l'Yvette globalement préservés, tout comme son tissu pavillonnaire avec de nombreux espaces verts privatifs. Mais il est nécessaire d'aller plus loin face à l'urgence écologique et climatique.

Pour une ville équilibrée

Chilly-Mazarin est souvent décrite comme une « ville mosaïque » en raison de la forte diversité de ses paysages urbains mais aussi comme une ville « fragmentée » notamment en raison des coupures dues aux grandes infrastructures routières, en particulier l'autoroute A6.

Ces dernières années, notre ville a été bousculée par la pression urbaine et résidentielle qui s'est considérablement accrue en même temps que les besoins en logements ou en équipements ont évolué la préservation de l'habitat pavillonnaire et de la plaine agricole, la densification des secteurs déjà urbanisés, tels que le centre-ville, le développement de l'activité économique, richesse autant sur le plan fiscal que sur celui de l'emploi...

Pour une ville en mouvement

Avec des axes de circulation routière aujourd'hui saturées et un maillage en transport en commun diversifié mais peu attractif, notre ville a besoin d'une véritable offre alternative à la voiture individuelle avec l'élaboration d'un plan de mobilité concernant la circulation douce, les piétons et les accès pour les personnes à mobilité réduite.

Pour une ville active et innovante

Chilly-Mazarin reste une ville dynamique sur le plan économique avec des parcs d'activités rayonnants, la présence de très grandes entreprises (Sanofi, Chronopost) et un bassin d'emplois très important aux portes de l'Essonne et du pôle d'Orly. Imaginer la ville de demain c'est aussi préserver cet atout. C'est aussi renforcer la diversité et la présence de nos commerces.

Pour une ville solidaire, équipée et connectée

Nos équipements et services publics sont aussi une des forces de notre commune, de la culture au sport, en passant par l'éducation. Néanmoins l'offre en services sociaux, santé, loisirs, culture et sport s'est affaiblie ces dernières années avec une inégale répartition entre les quartiers.

Consulter et télécharger :

- [Le diagnostic territorial détaillé](#)
- [L'état initial de l'environnement](#)
- [Le document de présentation du diagnostic en réunion publique le 11 mars 2022](#)

Étape 2 : Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'une des pièces maîtresses du PLU. Il décrit le projet d'aménagement de la commune pour les 10 prochaines années.

Le PADD, qui a été présenté et débattu par le Conseil municipal du 4 avril 2022, définit les choix et objectifs d'aménagement pour la commune sur la base de trois grands axes de développement :

- **Pour une ville ambitieuse et qui rayonne** : valoriser la position de la commune comme porte d'entrée de Paris-Saclay et interface avec le pôle d'Orly ;
- **Pour une ville dynamique et rassemblée** : mettre en œuvre les conditions d'un renouvellement maîtrisé qui soit aussi vecteurs de liens ;
- **Pour une ville qui respire** : accroître la qualité du cadre de vie et la résilience du territoire communal.

Ces grandes orientations se déclinent elles-mêmes en 8 objectifs qui traduisent tous l'ambition d'une ville plus soutenable et équilibrée, en conciliation avec les enjeux de notre époque et un renouvellement urbain nécessaire mais qui doit être maîtrisé.

Consulter et télécharger :

- [Les orientations générales du PADD débattues lors du Conseil municipal du 4 avril 2022](#)
- [La délibération du Conseil municipal du 4 avril 2022 relative au débat sur les orientations générales du PADD](#)

Étape 3 : Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une pièce obligatoire et essentielle du PLU. Les OAP décrivent de manière concrète et précise la stratégie de la Ville pour l'aménagement du territoire communal. Elles sont les réponses aux enjeux locaux et obligations fixées par la loi : les

besoins des Chiroquois mais aussi la loi SRU, la loi Climat et Résilience.,etc..

Le projet de nouveau PLU de Chilly-Mazarin prévoit deux types d'OAP : celles dites thématiques et celles dites sectorielles.

3 OAP thématiques

Elles traduisent l'ambition de la Ville pour répondre aux enjeux particuliers de notre commune. Elles ont fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec les habitants en discussions de quartier en octobre 2022 et en réunion publique le 24 novembre 2022.

1. « Trames écologiques »

Des objectifs sont fixés afin de préserver et développer concrètement la biodiversité sur la commune (habitats, faune, flore), protéger et valoriser la qualité de vie des habitants ainsi que le patrimoine naturel existant.

2. « Climat Air et Santé »

Des engagements sont pris pour protéger la santé des Chiroquois. Il s'agit notamment de les protéger en luttant contre les nuisances et risques que représentent les infrastructures de transport (qualité de l'air, nuisances aériennes,...) et en créant un maillage d'espaces ouverts et végétalisés. Mais c'est aussi répondre aux enjeux du changement climatique en adaptant l'urbanisme de la commune pour lutter contre les îlots de chaleur et réduire les consommations énergétiques.

3. Mobilités

Le nouveau PLU permettra d'accompagner les Chiroquois vers des usages plus durables de leurs modes de déplacement (intermodalité des transports en commun, création d'un maillage cyclable, sécurisation des déplacements piétonniers, électrification des places de stationnement...) et aussi avec la création d'une passerelle piétonne au-dessus de l'A6.

5 OAP sectorielles



Ces OAP définissent des secteurs préférentiels d'aménagement et de renouvellement. Elles ont fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec les habitants lors de la réunion publique du 24 novembre 2022 et des discussions de quartier de février 2023.

Chacune a une dénomination qui lui est propre : « Mazarin (1) », « Brossolette (2) », « Convergences (3) », « Maisons de Ville (4) », « Activités économiques (5) ».

Ces OAP portent toutes en elles des enjeux et des objectifs spécifiques comme valoriser une entrée de ville, anticiper les possibles mutations d'un site, affirmer la cohérence du cœur de ville, conforter ou améliorer l'offre commerciale, préserver l'identité du Vieux Chilly, etc.

Mais toutes ont comme point commun de promouvoir la qualité du cadre de vie des habitants et d'assurer un bon équilibre entre toutes les fonctions de la ville (habitat, économie, équipements, espaces naturels et agricoles).

Consulter et télécharger :

- [Présentation des OAP lors de la réunion publique du 24 novembre 2022](#)
- [OAP sectorielles et thématiques](#)

Étape 4 : Le projet de nouveau règlement

Le règlement écrit et graphique du PLU, dont le plan de zonage, sont les documents clefs du futur PLU.

Ces éléments sont en effet ceux qui vont délimiter les zones urbaines, les zones économiques, les zones naturelles et agricoles et fixer les règles de construction et de droit des sols applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le projet de nouveau règlement a été arrêté en Conseil municipal le 9 juin 2023 en même temps que le projet définitif de révision du PLU.

Les documents du règlement écrit et graphiques sont consultables et téléchargeables dans l'onglet ci-dessous relatif à l'arrêt du projet de révision du PLU.

Étape 5 : Arrêt du projet de révision du PLU

Lors de sa séance du 9 juin 2023, le Conseil municipal a approuvé le bilan de concertation préalable relatif au projet de révision du PLU puis a procédé à l'arrêt de ce même projet.

Consulter et télécharger les éléments du dossier définitif de projet de PLU :

- [Bilan de concertation préalable à l'arrêt de projet de révision du PLU : délibération du Conseil municipal du 9 juin 2023 et document relatif au bilan de concertation préalable.](#)
- [Arrêt du projet de révision du PLU : délibération du Conseil municipal du 9 juin 2023 et note de synthèse explicative](#)

Consulter et télécharger les éléments du dossier définitif de projet de PLU :

- [Rapport de présentation – Justifications](#)
- [Rapport de présentation – Diagnostic territorial](#)
- [Rapport de présentation – Etat Initial de l’Environnement](#)
- [Evaluation environnementale](#)
- [Projet d’Aménagement et de Développement Durables](#)
- [Orientation d’Aménagement et de Programmation \(OAP\)](#)
- [Règlement écrit](#)
- [Règlement graphique secteur Nord](#)
- [Règlement graphique secteur Sud](#)
- [Règlement graphique](#)
- [CM-Bande 130m des axes autoroutiers](#)
- [Annexes relatives à l’article R.151-51 du Code de l’Urbanisme](#)
- [Annexes relatives à l’article R.151-52 du Code de l’Urbanisme](#)
- [Annexes relatives à l’article R.151-53 du Code de l’Urbanisme](#)
- [Erratum relatif à la partie règlement du PLU](#)

Étape 6 : Enquête publique relative au PLU et à la mise en concordances des lotissements du règlement du PLU

L’enquête publique relative à la révision du PLU et à la mise en concordance des lotissements avec le règlement du PLU a eu lieu du **4 octobre au 4 novembre** prochains.

En savoir plus sur cette enquête publique et ces modalités : cliquez [ici](#).

[La brochure de présentation de l’enquête publique relative à la révision du PLU et à la mise en conformité des règlements des lotissements](#)

[Le rapport du commissaire enquêteur transmis le 20 décembre 2023](#)

Étape 7 : Approbation du PLU révisé

Par délibération n°D242901-3 en date du 29 janvier 2024, le Conseil Municipal a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération peut être consultée en mairie où elle fait l'objet d'un affichage pendant 1 mois. Le dossier de la révision du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Cité Administrative, 31 boulevard Pierre Brossolette aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Plan local d'urbanisme sera opposable à compter du 8 mars 2024, soit 1 mois après sa transmission au contrôle de légalité.

- [Délibération n°D242901-3 en date du 29 janvier 2024](#)
- [Annexe à la délibération n°D242901-3 en date du 29 janvier 2024](#)
- [Erratum relatif à la partie règlementaire du PLU en date du 29 janvier 2024](#)

Étape 8 : Le PLU adopté et applicable à compter du 9 mars 2024

- [1.1. Rapport de présentation et justifications](#)
- [1.2. Rapport de présentation \(diagnostic territorial\)](#)
- [1.3. Rapport de présentation \(État Initial de l'Environnement\)](#)
- [1.4. Évaluation environnementale](#)
- [2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables](#)
- [3. Orientations d'Aménagement et de Programmation](#)
- [4. Règlement écrit](#)
- [4.1. Règlements graphiques](#)
- [5.1. Annexes](#)
- [5.2. Annexes](#)
- [5.3. Annexes](#)
- [Bande de vigilance au bruit autoroute A6](#)

Pour aller plus loin

- [La délibération du Conseil municipal du 18 juin 2020 prescrivant la révision générale du Plan local d'Urbanisme](#)

- [Le diagnostic territorial détaillé](#)
- [Les orientations générales du PADD](#)
- [La délibération du Conseil municipal du 4 avril 2022 relative au débat sur les orientations générales du PADD](#)
- [Le document d'information aux habitants et son questionnaire de février 2022](#)
- [Le document de présentation de la réunion publique du 11 mars 2022](#)
- [Le document de présentation de la réunion publique du 24 novembre 2022](#)
- [L'état initial de l'environnement](#)
- [OAP sectorielles et thématiques](#)
- [Communiqué de presse](#)
- [Le document de présentation de la réunion publique du 3 octobre 2023](#)